

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 244/18
DEBITORI: [REDACTED]
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. BINI SANTE
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 244/18 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 20/03/2019 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
 - 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;



- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4



banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene



- dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Sante Bini per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 15/04/2019 alle ore 10:00 si è recato unitamente al Custode presso gli immobili del compendio pignorato situati a Viterbo, Via S. Andrea n.19 e n. 22 e Via Caprarecce n. 29, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 10), alle ore 13:30, dato atto dell'impossibilità di riuscire a visionare anche i beni pignorati situati nel Comune di Canino nel medesimo giorno, si è conclusa la prima sessione delle operazioni peritali;



- d) che il giorno 07/05/2019 alle ore 17:30 con un secondo sopralluogo sono regolarmente proseguite le operazioni di accesso presso il bene pignorato non ancora visionato situato a Canino, durante le quali la scrivente ha reperito tutte le informazioni utili e svolto tutte le azioni necessarie per adempiere all'incarico assegnatole dal G.E. e alle ore 18:30 con la redazione del verbale di secondo accesso da parte del Custode (All. 10) si sono concluse le operazioni peritali;
- e) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 173, Particella 491, Subalterno 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8,5 Vani, Superficie catastale totale 178 mq, Rendita 504,84 Euro - Via S. Andrea n. 22, PT-P1;
 - immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 173, Particella 491, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 109 mq, Superficie catastale totale 129 mq, Rendita 292,73 Euro - Via Delle Caprarecce n. 37, P1-S1;
 - immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 173, Particella 545, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 30 mq, Superficie catastale totale 46 mq, Rendita 130,15 Euro - Via S. Andrea n. 19, PT;
 - immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 173, Particella 492, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 82 mq, Superficie catastale totale 97 mq, Rendita 190,57 Euro - Via Delle Caprarecce n. 39, PT-S1;
 - immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Canino, Foglio 28, Particella 934, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Superficie catastale totale 53 mq, Rendita 247,90 Euro - Via Gramsci, PT.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.



QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 3) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1372 redatto il 27/08/2018 su istanza della [REDACTED] e trascritto al Reg. Gen n. 12534 e Reg. Part. n. 9355 di formalità in data 13/09/2018 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

Dalla verifica della documentazione in suo possesso la scrivente ha riscontrato delle discordanze nell'indicazione del numero civico dell'indirizzo dell'immobile sito a Canino in Via Gramsci in quanto lo stesso risulta essere indicato nell'Atto di pignoramento con il numero 23, così come in una delle due pratiche edilizie reperite dalla scrivente in Comune (All. 8), nell'individuazione del bene presente nella visura catastale storica ed attuale non appare riportato alcun numero civico, nella scheda planimetrica catastale compare il numero 23/4 scritto a mano, mentre nell'atto di divisione di provenienza del bene (All. 6) e nella trascrizione del medesimo atto si legge che l'appartamento è sito in Via Gramsci n. 24, ma che lo stesso nell'identificazione catastale si trova in Via Gramsci n. 25 ed infine dall'accertamento effettuato con il sopralluogo emerge che sul luogo l'accesso al bene è indicato il numero 31.

Dal colloquio con i tecnici comunali è emerso che a Canino non è mai stato fatto un lavoro di pianificazione della nuova assegnazione della toponomastica e della numerazione civica in seguito alle variazioni urbanistiche avvenute sul territorio e che proprio in questi ultimi mesi è stato avviato un piano di riordino della toponomastica che tuttavia è ancora in corso di attuazione. Per tale ragione la scrivente non ha provveduto a presentare una istanza di rettifica del civico dell'immobile presso la banca dati catastale, che tuttavia si ritiene debba essere inoltrata appena l'assegnazione del civico per l'abitazione di proprietà dell'esecutata verrà confermata o comunicata con esattezza dagli uffici comunali preposti.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla



data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari Rep. 1372 (13/09/1998), riscontrando quanto segue:

▪ IMMOBILI CENSITI A VITERBO AL FGL. 173 PART. 491 SUB 4 E SUB 1

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno dei due debitori coniugati in comunione dei beni dall'Atto di Compravendita del 07/12/1994 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. n. 231754 e Racc. n. 14532, trascritto a Viterbo il 09/12/1994 al n. 12167/15677 di formalità (All. 6) e per la quota di proprietà di 1/2 appartenente alla debitrice [REDACTED] come bene personale dall'Atto di Compravendita rogato dal notaio Michele De Facendis, Rep. n. 8818 e Racc. n. 1539, trascritto a Viterbo il 21/03/1983 al n. 2441/2786 di formalità (All. 6). Questo titolo coincide con la provenienza dei beni agli esecutati e non ci sono ulteriori **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Si evidenzia, come riscontrato anche all'articolo 1, facciata n. 3 dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 231754, che nell'Atto di Compravendita redatto dal notaio Michele De Facendis e nella trascrizione del medesimo atto, l'immobile identificato in Catasto al foglio 173, particella 491, subalterno 1 è stato erroneamente indicato con il foglio 173, particella 149, subalterno 1, cioè con la particella 149 anziché 491;

▪ IMMOBILE CENSITO A VITERBO AL FGL. 173 PART. 545 SUB. 4

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita del 26/11/1982 rogato dal notaio Mario Simoni, Rep. n. 26840 e Racc. n. 15599, trascritto a Viterbo il 02/12/1982 al n. 11406/12988 di formalità (All. 6);



- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dai seguenti atti:

1. Atto di Compravendita del 28/06/2005, rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. n. 449930, Racc. n. 30938, trascritto a Viterbo il 28/06/2005 al n. 8668/13673 di formalità (All. 6);
2. Atto di Denuncia di Successione del 15/06/2005, Rep. n. 100, Vol. n. 1259, trascritto a Viterbo il 28/08/2006 al n. 12093/17370 di formalità (All. 6). La dichiarazione è modificativa della precedente n. 46/1254 per devoluzione ad altri due eredi esclusi precedentemente;
3. Atto di Denuncia di Successione del 06/04/2005, Rep. n. 46, Vol. n. 1254, trascritto a Viterbo il 22/08/2006 al n. 11455/16716 di formalità (All. 6);

▪ IMMOBILE CENSITO A VITERBO AL FGL. 173 PART. 492 SUB 2

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita del 11/03/1982 rogato dal notaio Mario Simoni, Rep. n. 25861 e Racc. n. 14925, trascritto a Viterbo il 19/03/1982 al n. 3054/3483 di formalità (All. 6);

- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita del 13/06/2007, rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. n. 472519, Racc. n. 35284, trascritto a Viterbo il 29/06/2007 al n. 8470/12183 di formalità (All.6);

▪ IMMOBILE CENSITO A CANINO AL FGL. 28 PART. 934 SUB. 3

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita del 06/07/1985 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. n. 35882 e Racc. n. 1936, trascritto a Viterbo il 12/07/1985 al n. 3831/6933 di formalità (All. 6). Questo titolo coincide con la provenienza dei beni agli esecutati e non ci sono ulteriori **passaggi di proprietà**



relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento;

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali che sono state aggiornate dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 3):

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 491 Sub. 4**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/01/1994 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- d) Variazione del 22/12/1982, in atti dal 25/10/1993 - FUSIONE (n. 11083.1/1982).

La variazione fa riferimento alla fusione catastale dei subalterni 2 e 3, che vengono soppressi con la costituzione del subalterno 4 nel quale confluiscono.

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 491 Sub. 1**

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 545 Sub. 4**

▪ **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 492 Sub. 2**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/01/1994 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- d) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico;

▪ **Immobilе censito a Canino al Fgl. 28 P.lla 934 Sub. 3**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;



- b) Variazione del 04/11/2004, protocollo n. VT0147010, in atti dal 04/11/2004 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 39040.3/2004);
- c) Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- d) Variazione del 07/04/1982, in atti dal 23/09/1990 - DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO AD ABITAZIONE (n. 3291.1/1982).
- e) Variazione del 07/04/1982, in atti dal 21/07/1987 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3291.1/1982).
- f) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico.

Si evidenzia al solo scopo di completezza di informazione che nella indicazione dei dati catastali contenuti nella visura storica di questo bene fino al 04/11/2004 nella individuazione del foglio al posto del numero compare la sigla MU. Questa espressione, che corrisponde alla dicitura *Mappa Urbana*, era inizialmente utilizzata in alcuni comuni per distinguere i beni dei centri urbani dai terreni ed è stata successivamente sostituita dalla numerazione del Foglio (in questo caso 28) per allineare il Catasto Urbano a quello dei Terreni attribuendo alle due mappe il medesimo numero (Rif. variazione per modifica identificativo allineamento mappe n. 39040.3/2004).

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 5) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobilе censito a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 491 Sub. 4 e Sub. 1**
 - a) **Iscrizione** del 09/12/1994 Registro Generale 15678 - Registro Particolare 1922 - Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciano Rep. 231755 del 07/12/1994 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -



- b) **Iscrizione** del 16/02/2002 Registro Generale 2417 - Registro Particolare 294 - Pubblico Ufficiale D'Alessandro Luciano Rep. 388090 del 15/02/2002 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -
- c) **Iscrizione** del 17/06/2016 Registro Generale 8638 - Registro Particolare 1169 - Pubblico Ufficiale Mottura Lorenzo Rep. 4267/2491 del 16/06/2016 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -
- d) **Trascrizione** del 13/09/2018 Registro Generale 12534 - Registro Particolare 9355 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Rep. 1372 del 27/082018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -
- **Immobilie censite a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 545 Sub. 4**
 - **Immobilie censite a Viterbo al Fgl. 173 P.lla 492 Sub. 2**
 - **Immobilie censite a Canino al Fgl. 28 P.lla 934 Sub. 3**
- a) **Iscrizione** del 17/06/2016 Registro Generale 8638 - Registro Particolare 1169 - Pubblico Ufficiale Mottura Lorenzo Rep. 4267/2491 del 16/06/2016 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -
- b) **Trascrizione** del 13/09/2018 Registro Generale 12534 - Registro Particolare 9355 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Rep. 1372 del 27/082018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 4).

Vista la natura dei beni pignorati non si è ritenuta necessaria l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica indispensabili unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo e di Canino, dove gli esecutati sono residenti, ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con



annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero per ciascuno di loro. Questi certificati stati rilasciati e vengono allegati alla presente relazione (All. 7).

Dall'indagine è risultato che al momento attuale gli esecutati Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] sono coniugati in comunione dei beni e che la debitrice Sig.ra [REDACTED] è vedova.

QUESITO N.° 7

La proprietà degli esecutati oggetto del procedimento esecutivo è costituita da una unità immobiliare (foglio 28 particella 934 subalterno 3) a destinazione residenziale che si trova nel centro abitato del paese di Canino (All. 1 foto 64) e da alcuni beni che costituiscono la quota di proprietà di maggiore consistenza (foglio 173, particella 491/1, 491/4, 545/4, 492/2), situati nel cuore del centro storico di Viterbo, all'interno delle mura civiche cittadine del quartiere medievale di Pianoscarano (All. 1 foto 1).

Beni immobili situati a Viterbo

La parte del compendio pignorato situato a Viterbo comprende quattro unità immobiliari, di cui una situata al piano terra di un fabbricato avente accesso dal civico 19 di Via S. Andrea e le altre tre dislocate in unità abitative aggregate linearmente (tipologia edilizia storica a schiera) di cui una di testata ad angolo ubicate di fronte al precedente avente accesso al piano terra da Via S. Andrea n. 22 e ai piani seminterrati da Via delle Caprarecce n. 37 e n. 39.

Entrambi gli edifici presentano le caratteristiche tipiche del tessuto storico medievale della città di Viterbo: struttura portante in muratura, solai lignei, archi strutturali in pietra, prospetti austeri e lineari caratterizzati da facciate in pietra sbazzata di peperino lasciata a faccia vista, presenza di contrafforti, vale a dire irrigidimenti strutturali con funzione di rinforzo e contro spinta, realizzati in pietra di peperino, presenza di ampie aperture ad arco soprattutto ai piani terra.

Il bene avente accesso da Via S. Andrea n. 19 è collocato all'interno di un fabbricato d'angolo avente il solo lato esposto ad ovest in aderenza al tessuto urbano e libero affaccio su fronte stradale sugli altri tre lati: Via S. Andrea a nord, Via della Polveriera ad est dove si apre uno



slargo del tutto simile a una piazzetta e Via della Fontana verso sud (All. 1 foto 1-2; All. 2) ed è costituito da due ambienti dislocati a quote differenti collegati da una scala interna e un bagno. L'unico accesso al bene pignorato è posizionato sotto un arco in pietra coperto per metà da un contrafforte lapideo (All. 1 foto 3) ed è costituito da un infisso vetrato a due ante disuguali apribili dotato di inferriate in metallo e sopra luce che immette in uno dei due ambienti principali che costituiscono l'unità immobiliare (All. 1 foto 4-5). Il vano viene attualmente utilizzato come magazzino, è tinteggiato di bianco alle pareti, pavimentato, coperto da un solaio ligneo eseguito con doppio sistema di travi e travicelli e soprastante tavolato ed ha altezza interna pari a 400 cm (348 cm sottotrave). Da questo primo locale è possibile accedere al bagno (All. 1 foto 6), che è localizzato a destra dell'ingresso e ha una altezza interna pari a 242 cm, al sopralco non abitabile dotato di ringhiera e piccolo cancello metallico realizzato sopra il bagno (All. 1 foto 4) e, oltrepassato il grande arco strutturale in pietra situato sul lato opposto all'ingresso, scendendo le nove alzate della scala in pietra (All. 1 foto 7) raggiungere il secondo locale dell'unità (All. 1 foto 8). Quest'ultimo è privo di finestre, pavimentato, ha due pareti tinteggiate di bianco e un solaio di travetti e tavelloni, una altezza interna pari a 384 cm ed è stato sopralcato a circa 205 cm dalla quota del pavimento lungo il lato del vano esposto a sud con una struttura lignea sopra la quale è stato posizionato un letto (All. 1 foto 8). Sul lato opposto è presente un altro letto a castello (All. 1 foto 9). Il bagno è provvisto di sanitari e munito di bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nel locale posto a quota inferiore è presente un condizionatore d'aria (All. 1 foto 9) la cui unità esterna è posizionata dietro il sopra luce della porta di accesso all'interno del vano (All. 1 foto 3-4).

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 52 mq e le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono buone.

I beni immobili che costituiscono la rimanente parte del compendio pignorato situato a Viterbo sono risultati dall'accertamento effettuato con il sopralluogo fusi tra loro e comunicanti, sebbene catastalmente siano costituiti da una unità immobiliare abitativa disposta su due piani fuori terra avente accesso dal civico 22 di Via S. Andrea e due unità immobiliari distinte,



ciascuna provvista di sottostante cantina, situate al piano seminterrato del fabbricato aventi accesso indipendente dai civici 37 e 39 di Via delle Caprarecce. Questa strada è la parallela nord di Via S. Andrea che costeggia il Parco del Paradosso (All. 1 foto 1) e che nell'ultimo tratto in direzione ovest ripiega verso Via S. Andrea colmando il dislivello altimetrico delle quote stradali delle due vie che decresce da sud verso nord, proprio lungo il confine in cui si trovano le proprietà pignorate (All. 1 foto 10), che infatti presentano i due lati esposti a ovest e a nord in affaccio su Via delle Caprarecce (All. 1 foto 11-12), quello a sud su Via S. Andrea (All. 1 foto 13-14) e quello ad ovest in aderenza al tessuto edilizio adiacente (All. 1 foto 11-13).

Al piano terra varcato il portoncino in legno a due ante (All. 1 foto 14) rialzato di due gradini, che si affaccia su Via S. Andrea, si accede ad un vano di ingresso che frontalmente consente il collegamento diretto con il piano superiore attraverso la rampa di scale leggermente elicoidale rivestita in pietra (All. 1 foto 15-16), e lateralmente conduce a un piccolo vano solo parzialmente chiuso per la presenza di un muretto con altezza da terra di circa 120 cm (All. 1 foto 17), che a sua volta, immette nel principale ambiente della zona giorno del piano terra destinato a sala da pranzo (All. 1 foto 18). Questa stanza occupa lo spazio centrale dell'abitazione intorno al quale si inseriscono tutti gli altri ambienti del piano terra dell'unità immobiliare consistenti nel locale lavanderia (All. 1 foto 19), nella cucina (All. 1 foto 20), in una camera da letto (All. 1 foto 21), in un bagno (All. 1 foto 22) e nella scala interna a struttura metallica di collegamento con il piano seminterrato sottostante che si trova tra la camera da letto e il bagno ed è caratterizzata da una forma a C composta da tre rampe continue di gradini (All. 1 foto 23-24). L'altezza interna libera degli ambienti del piano terra varia dai 282 cm della zona del soggiorno/pranzo e della lavanderia ai 270 cm della cucina e della camera da letto.

Anche al piano primo l'ambiente principale occupa la zona centrale dell'abitazione, che corrisponde alla proiezione della zona del soggiorno/pranzo del piano terra e si raggiunge salendo la rampa di scale che ha inizio dall'ingresso sottostante (All. 1 foto 9). Il locale è costituito da un ampio vano con camino, divano e tavolo (All. 1 foto 25-26) intorno a cui sono posizionate tutte le altre stanze costituite da un bagno (All. 1 foto 27), un disimpegno (All. 1 foto 28), dal quale si accede ad un ripostiglio non finestrato (All. 1 foto 29) e a due camere da letto, di cui una utilizzata per attività di B&B (All. 1 foto 30-31) regolarmente autorizzata dal



Comune di Viterbo dal 16.02.2016 (All. 1 foto 32), come confermato alla sottoscritta anche dal dipendente dell'ufficio preposto al rilascio della classificazione delle strutture turistiche ricettive (in questo caso per una camera e due posti letto), un'altra camera da letto illuminata da un abbaino sul soffitto (All. 1 foto 33), e la scala a chiocciola di legno che conduce al piano superiore (All. 1 foto 34). Qui, fatta eccezione per la piccola volumetria dell'arrivo della scala (All. 1 foto 35-36), è presente una terrazza di circa 98 mq pavimentata con elementi in graniglia 20x20 cm (All. 1 foto 37), che costituisce una parte della copertura del palazzo (l'altra parte della copertura è a falde inclinate - All. 1 foto 38-39) ed è disposta su due quote differenti collegate da una scaletta (All. 1 foto 40). L'altezza degli ambienti del piano primo è variabile in funzione dell'andamento delle falde di copertura e va dai 280 cm del bagno e del vano della zona giorno a quella media di 356 cm delle camere da letto dove le falde sono inclinate (altezza di colmo 396 cm), a quella media di 331 cm della stanza con abbaino. Tutti gli ambienti interni sono ben illuminati ed aerati, fatta eccezione soltanto per il bagno cieco del piano terra e la superficie dell'unità abitativa è complessivamente pari a circa 225 mq.

Il piano seminterrato sottostante l'abitazione corrisponde all'unità censita al N.C.E.U. con la particella 491, subalterno 1, ed è costituito da un grande ambiente adibito a taverna (All. 1 foto 41-42), provvista di camino e cottura, da un piccolo bagno cieco (All. 1 foto 43) e da un vano scale che consente di scendere nella cantina (All. 1 foto 44). Quest'ultima si trova al piano inferiore, è completamente interrata e consiste in una grotta scavata nel tufo pavimentata (All. 1 foto 45-46) avente altezza interna media pari a 400 cm circa, illuminata ed aerata con bocche di lupo che emergono sul piano stradale di Via delle Caprarecce e sono inserite in gradini rialzati e fioriere poste in prossimità delle due ampie porte di accesso vetrate (All. 1 foto 47). In questo punto il piano stradale è in pendenza ed infatti i due ingressi posizionati su questa via si trovano a quote altimetriche che differiscono tra loro di circa 20 cm (All. 1 foto 48), che si ripropongono anche all'interno del locale taverna dove il dislivello è stato colmato attraverso la realizzazione di un gradino (All. 1 foto 49). Tuttavia la quota di calpestio dei locali del seminterrato risulta essere ulteriormente inferiore di circa 90 cm rispetto a quella registrata all'altezza di questo gradino ed infatti all'interno del locale è presente una piccola rampa di scale formata da quattro gradini (All. 1 foto 49-50) che consente di collegare agilmente i due piani e



che per comodità distributiva è stata realizzata in prossimità della scala che conduce al piano terra (All. 1 foto 51-52). Il salto di quota è evidenziato dalla presenza di un gradone (All. 1 foto 41-49-50-53), che divide la taverna in due zone poste ad altezze differenti, di cui quella più alta che si trova più vicina agli accessi utilizzata come studio (All. 1 foto 41-49) e quella a quota inferiore, dalla quale si accede al bagno e ai due vani scale che conducono al piano terra soprastante e alla cantina sottostante, a soggiorno/pranzo (All. 1 foto 42). La superficie utile della taverna del piano seminterrato è di circa 98 mq a cui si aggiunge quella di circa 130 mq della cantina.

Sempre al piano seminterrato, in direzione opposta rispetto alla scala che conduce alla cantina, la taverna è stata fusa con il locale adiacente, individuato al N.C.E.U. come unità distinta censita alla particella 492, subalterno 2, tramite la realizzazione di una apertura effettuata nel muro portante per tutto lo spessore (All. 1 foto 54), dove è stata anche costruita una rampa che ospita una scala di circa 115 cm composta da quattro gradini per colmare l'ulteriore dislivello tra i piani dei due locali contigui. Anche questo locale è destinato ad abitazione e comprende un ambiente soggiorno/pranzo molto ampio con cottura a vista (All. 1 foto 55), un bagno dotato di una piccola finestra ricavata tra le pietre della muratura (All. 1 foto 56), una camera da letto non finestrata (All. 1 foto 57) e un ripostiglio soppalcato con una struttura metallica posta a circa 225 cm da terra (All. 1 foto 58), dal quale attraverso una porta si accede ad un vano lasciato allo stato grezzo (All. 1 foto 59-60), ma consolidato strutturalmente, che ospita la scala che scende alla cantina del piano sottostante (All. 1 foto 61-62). Quest'ultima è costituita da un unico ambiente di circa 37 mq con altezza media di circa 279 cm, scavato nel tufo, completamente interrato, privo di pavimenti e provvisto di illuminazione artificiale (All. 1 foto 61). L'altezza interna dell'ambiente principale della zona giorno è di circa 455 cm (417 cm sottotrave e 391 cm alla chiave dell'arco murario portante), ma scende a 272 cm circa nel bagno e a 347 cm di media nella camera da letto dove il soffitto è a volta. La superficie della taverna è di circa 102 mq

In tutti gli ambienti interni delle unità immobiliari le pareti sono in parte lasciate con la pietra a vista in parte tinteggiate di bianco (solo nella camera destinata al b&b è presente carta da parati), i soffitti sono tinteggiati di bianco, le porte sono in legno, gli infissi sono anch'essi



lignei con doppi vetri dotati di persiane e scuri interni in legno, i bagni sono muniti di sanitari e provvisti di rivestimenti ceramici alle pareti, i pavimenti sono uniformemente realizzati con elementi quadrati in gres 30x30 cm di colore chiaro, tranne nei bagni che si differenziano per l'impiego di elementi ceramici di diverso tipo costituiti da piastrelle di gres 20x20 cm o, come nel caso di uno dei due bagni del seminterrato, 10x10 cm.

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano, la cucina e le due cotture sono infatti munite di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi. Gli ambienti abitativi sono dotati di impianto di riscaldamento con elementi radianti terminali in ghisa alimentato da una generatore di calore murale situato nel vano lavanderia del piano terra, mentre le due taverne sono rispettivamente servite da termoconvettori (fgl. 173 p.la 491 sub. 1) e da una stufa a pellet (Fgl. 173 p.la 492 sub. 2). Tutte le unità immobiliari sono inoltre dotate di camini a legna e nella camera da letto del b&b è presente anche una unità di condizionamento dell'aria.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono buone, l'abitazione si presenta ben tenuta e mantenuta con cura e soltanto in uno di due bagni della taverna (fgl. 173 p.la 492 sub. 2), e nell'abbaino della cameretta del piano primo si sono riscontrate delle macchie di umidità sui muri dovute probabilmente a fenomeni di condensa, scarsa ventilazione e, nel caso dell'abbaino, anche a limitati fenomeni di infiltrazioni di acqua meteorica.

Bene immobile situato a Canino

L'immobile pignorato è costituito una unità immobiliare abitativa situata al piano terra di un manufatto isolato inserito in un contesto edilizio a bassa densità (All. 1 foto 63) con accesso indipendente da un'area di pertinenza pavimentata e recintata di circa 30 mq adibita a giardino (All. 1 foto 66-67) di proprietà esclusiva della debitrice. Il fabbricato è disposto su due piani fuoriterza (All. 1 foto 64-65) ed occupa una posizione d'angolo con libero affaccio stradale su Via A. Gramsci (prospetto sud) e su Via della Pace (prospetto ovest). L'edificio presenta un solo lato in aderenza con il tessuto urbano circostante (prospetto nord) e complessivamente è caratterizzato da prospetti semplici, lineari e piuttosto scarni dovuti all'assenza di elementi



decorativi che si limitano ad una fascia basamentale lapidea sui due prospetti che hanno affaccio stradale.

La quota interna del piano di calpestio dell'abitazione oggetto del procedimento risulta rialzata di circa 50 cm rispetto alla corte esterna dalla quale si accede al bene e alla quale è collegata tramite due gradini posti davanti all'accesso che si trova sul prospetto est.

La copertura del fabbricato è dotata di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'unico ingresso all'unità immobiliare è costituito da una portafinestra a due ante in legno (All. 1 foto 68), che immette direttamente nella zona del soggiorno/pranzo (All. 1 foto 68-69), dalla quale attraverso un disimpegno (All. 1 foto 70) è possibile raggiungere il bagno (All. 1 foto 71) e l'unica camera (All. 1 foto 72). Dall'ambiente soggiorno/pranzo scendendo due di gradini con alzata 24 cm ciascuno si accede inoltre a un piccolo ambiente ricavato nel sottoscala destinato alla cottura (All. 1 foto 73-74).

Tutti gli ambienti interni all'abitazione, fatta eccezione per la cottura ricavata nel sottoscala, sono ben illuminati ed aerati, le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco, gli infissi sono lignei a vetro singolo dotati di persiane in legno, il bagno è finestrato, munito di sanitari (lavabo, doccia, water, bidet) e provvisto di un bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani principali il pavimento è uniforme, realizzato con elementi quadrati in gres 30x30 cm di colorazione marrone chiaro posati dritti, mentre nel bagno e nella cottura si differenzia per l'impiego di elementi ceramici di diverso tipo, ma in entrambi i casi costituiti da piastrelle di gres 20x20 cm utilizzate anche come rivestimento murario delle pareti.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento, nell'immobile non è presente l'impianto per la fornitura di gas metano e la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi è assicurata dalla presenza di una stufa alimentata da bombola a gas.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 70 mq e l'altezza interna libera di 305 cm. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone e al suo interno non sono stati rilevati fenomeni di degrado.



QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

Beni immobili situati a Viterbo

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale. Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale delle unità immobiliari accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nelle planimetrie presente nel N.C.E.U. (All. 4), che riguardano:

- Unità immobiliare avente accesso da Via S. Andrea n. 19: mancata rappresentazione dei due soppalchi e del bagno realizzato nel locale dove si trova l'ingresso al bene, inesattezza nella rappresentazione del numero dei gradini della scala di collegamento tra i due locali;
- Unità immobiliare avente accesso da Via S. Andrea n. 22: assenza al piano terra della rappresentazione nella planimetria catastale del vano disimpegno posto tra l'ingresso e l'attuale soggiorno/pranzo indicato in planimetria come cucina, del locale bagno che occupa anche parte del sottoscala, della lavanderia antistante, della scala di collegamento con il piano seminterrato, apertura verso est di una nuova porta di accesso alla camera indicata con il numero 1 con conseguente tamponamento della precedente apertura, demolizione del tramezzo di separazione tra il vano indicato come cucina e quello indicato con il numero 3 per realizzare l'attuale soggiorno/pranzo e la lavanderia, demolizione del tramezzo tra ingresso e cucina e tra il vano indicato con il numero 3 e l'adiacente ripostiglio, realizzazione di nuovo tramezzo con vano porta tra ingresso e cucina, spostamento della precedente cucina nella camera esposta a nord indicata con il numero 2, apertura di una nuova finestra sul prospetto che affaccia su Via S. Andrea nell'ambiente indicato come cucina, spostamento per traslazione verso ovest della finestra della camera indicata con il numero 1 e spostamento per traslazione dell'apertura della cucina verso l'ingresso, discordanza riscontrata nella misura indicata come altezza di piano (340 cm invece dei 282 cm rilevati) e nella rappresentazione grafica dello spessore del muro che



separa le camere indicate con i numeri 1 e 2 dalla camera indicata con numerazione 3, modifica della scala di collegamento con il piano primo per avanzamento verso l'ingresso di alcuni gradini e cambiamento della forma leggermente elicoidale della rampa. Al piano primo le difformità riscontrate riguardano la forma e la posizione della scala di collegamento con il piano terra, la realizzazione del locale bagno all'interno del vano indicato con numerazione 8 in allineamento verticale con la lavanderia del piano terra, la demolizione sia del tramezzo tra il vano indicato come bagno e il vano indicato con numerazione 7 sia tra i vani 1 e 7 ed il vano 8, con conseguente spostamento del bagno, la realizzazione della camera illuminata da abbaino posta di fronte al bagno e l'assenza di indicazione in proiezione della posizione e della dimensione dell'abbaino, la realizzazione del disimpegno con il ripostiglio e conseguente rimpicciolimento della camera indicata con numerazione 6 con realizzazione nuovo vano porta, spostamento nel disimpegno della porta di accesso alla camera indicata con il numero 5 e tamponamento della relativa porta verso il vano indicato con il numero 8, presenza di un gradino tra zona giorno e disimpegno, realizzazione del collegamento con il lastrico solare tramite la posa in opera della scala a chiocciola lignea di collegamento con la terrazza del piano secondo. Anche in questo caso l'altezza di 280 cm indicata in planimetria come altezza di vano riguarda solo alcuni ambienti ed è risultata differente da quella registrata durante l'accesso in altri ambienti.

Nella planimetria della banca dati catastale è inoltre completamente assente la rappresentazione del lastrico solare e del piccolo vano chiuso e coperto che costituisce l'arrivo della scala a chiocciola tra piano primo e secondo. Considerato il periodo storico medievale a cui risale l'edificio, le discordanze riscontrate nelle altezze di piano, la morfologia della copertura attuale (per una parte a doppia falda e per l'altra parte a lastrico solare), la posizione del colmo, l'inclinazione delle falde di copertura esistenti (All. 1 foto 38-39), e la presenza di un abbaino in una camera che non è rappresentata nella planimetria catastale, è ipotizzabile che siano state effettuate delle modifiche all'originaria copertura attraverso le quali sono state smantellate alcune parti delle falde del tetto ed è stato realizzato l'attuale lastrico solare.



- Unità immobiliare avente accesso da Via delle Caprarecce n. 37: utilizzo abitativo del piano seminterrato, collegamento con il locale adiacente e realizzazione scala per superare il dislivello tra le due unità immobiliari, trasformazione della finestra in una portafinestra con ampliamento delle dimensioni della stessa e realizzazione di un secondo ingresso tra l'altro costituito da un doppio sistema di infissi, assenza dell'indicazione dei piani posti a diversa quota che dividono l'ambiente in più parti e della scala di collegamento realizzata tra questi piani, mancata rappresentazione della scala di collegamento con gli ambienti del piano terra, assenza di raffigurazione del bagno posto sul lato sud, erronea indicazione dell'inclinazione della rampa della scale di collegamento tra seminterrato e cantina in entrambe le planimetrie, lieve discrepanza nell'indicazione dell'altezza dei piano e mancanza di indicazione del ripostiglio posto in aderenza al primo muro tufaceo indicato come muro ripieno nella cantina. Esistono inoltre delle discordanze nella cantina che rispetto alla planimetria sembrerebbe essere stata in parte chiusa sul fondo;
- Unità immobiliare avente accesso da Via delle Caprarecce n. 39: utilizzo abitativo del piano seminterrato, assenza collegamento con il locale adiacente e realizzazione della scala per superare il dislivello tra le due unità immobiliari, mancata indicazione dei locali della cottura, del bagno, della camera da letto, del locale ripostiglio e del soppalco presente in questo locale, indicazione della presenza di tre pilastri nella planimetria non riscontrati sul posto, discordanza nell'indicazione delle altezze del seminterrato, erronea indicazione dell'inclinazione della rampa della scale di collegamento tra seminterrato e cantina, mancanza di rappresentazione della finestra del bagno del piano seminterrato su Via delle Caprarecce e del piano della cantina sottostante.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11).



Bene immobile situato a Canino

La descrizione del cespite contenuta nell'atto di provenienza del bene (All. 6), fatta eccezione per la discrepanza sul numero civico (n. 24 invece di n. 31) esposta nel quesito 2, risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale. Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 4), che riguardano la chiusura tramite realizzazione di tramezzo e nicchia nel muro dell'accesso al vano di ingresso dall'originario androne e vano scale condominiale (All. 8) e di conseguenza la trasformazione dell'ex ingresso in disimpegno, la trasformazione della cucina in soggiorno/pranzo, la lieve modifica del vano porta tra l'attuale soggiorno/pranzo e il disimpegno, la leggera discrepanza nell'indicazione dell'altezza di piano (300 cm invece dei 305 registrati sul posto), la realizzazione di una nicchia nel muro della camera da letto posto a confine con il vano scale condominiale, l'ampliamento dovuto all'esecuzione di una apertura che mette in comunicazione l'attuale soggiorno/pranzo con il piccolo ambiente sottoscala posto sotto la rampa di scale di collegamento tra piano terra e primo e realizzazione del vano cottura nel sottoscale.

Il manufatto pignorato è stato ampliato accorpando all'unità immobiliare il locale sottoscala e di conseguenza deborda su un'area di proprietà condominiale non pignorata in quanto bene comune non censibile. Le scale per espressa previsione dell'art. 1117 c.c. hanno natura di beni comuni. La presunzione di condominialità della rampa di scale di un fabbricato fissata dall'art. 1117 c.c. si estende anche ai vani sottostanti la suddetta rampa salvo l'esistenza di atti di acquisto o di regolamenti contrattuali da cui si desumono elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene e che pertanto possono far giungere a conclusioni differenti sul suo uso esclusivo. In questo caso dall'analisi di tutta la documentazione reperita dalla scrivente non risulta alcuna disposizione specifica che consente di attribuire la proprietà o l'uso esclusivo del sottoscala alla debitrice tale da privare il bene della sua natura comune di proprietà condominiale. Le soluzioni attuabili per risolvere la difformità riscontrata dell'annessione del sottoscala all'abitazione pignorata possono prevedere il ripristino dello stato dei luoghi legittimato (All. 8), attraverso la tamponatura dell'apertura che mette in comunicazione l'unità immobiliare con il sottoscala condominiale e lo spostamento della cottura



ivi localizzata nella zona dell'attuale soggiorno/pranzo, oppure, qualora i condomini siano concordi nel voler cedere l'ambiente del sottoscala all'esecutata, la redazione di un atto notarile che legittimi lo stato di fatto e consenta di attribuire l'uso esclusivo del sottoscala alla debitrice. Nel primo caso i costi da sostenere consistono nella pratica edilizia di ripristino, nel tamponamento del vano porta e nello smantellamento delle attrezzature e delle suppellettili presenti all'interno dell'ambiente del sottoscala, mentre nel secondo caso i costi possono essere quantificati nelle spese necessarie per il rogito notarile e per la successiva variazione catastale ed in entrambi i casi ammontano a circa 2500,00 euro.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state descritte graficamente dal CTU nello schema grafico allegato alla presente relazione (All. 11).

QUESITO N.° 10

Beni immobili situati a Viterbo

Gli identificativi dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate. Tre dei quattro immobili facenti parte del compendio pignorato risultano tra loro fusi e comunicanti dall'interno: l'immobile con accesso da Via delle Caprarecce n. 39 (fgl. 173 p.lla 492 sub. 2) è stato unito all'adiacente bene avente accesso da Via delle Caprarecce n. 37 (fgl. 173 p.lla 491 sub. 1) tramite un passaggio nella muratura portante in cui è anche stata realizzata una scala per colmare il dislivello tra le due unità immobiliari. Questo immobile (fgl. 173 p.lla 491 sub. 1) è stato a sua volta fuso con l'unità abitativa avente accesso da Via S. Andrea n. 22 (fgl. 173 p.lla 491 sub. 4) posizionata al piano soprastante e disposta su due livelli attraverso la realizzazione di una scala interna tra piano seminterrato e piano terra.

Bene immobile situato a Canino

Gli identificativi catastali individuano il bene pignorato, ma come meglio specificato nel quesito 9, non comprendono l'ambiente del sottoscala di proprietà condominiale non pignorato. Il bene risulta fuso sul piano fisico con quello pignorato, sebbene non possieda un autonomo identificativo catastale in quanto ricade nella categoria di bene comune non censibile.



QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà degli esecutati risultano presenti al N.C.E.U. (All. 4). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9), in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento venissero risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Viterbo sono individuate nella tavola 9 Foglio C, *Zonizzazione*, Scala 1:4000, della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (All. 9), e ricade all'interno della Zona A1 - *Centri Storici*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 9).

L'unità immobiliare oggetto della perizia situata a Canino è individuata nella tavola 1, *Zonizzazione*, scala 1:2000, della Variante al Piano Regolatore Generale (All. 9) del 15/03/2011, e ricade all'interno della Zona B, Nucleo Urbano, Sottozona B1 - *Ristrutturazione e Completamento Edilizio*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 9).

Tutti gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.



QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra gli immobili oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e l'ultimo stato approvato reperito presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Viterbo e Canino.

Beni immobili situati a Viterbo

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 8) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e dall'esito della richiesta è emerso che nell'archivio comunale risulta essere presente una sola pratica edilizia riguardante gli immobili pignorati:

- Concessione Edilizia n. 499 del 16/03/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo, pratica ed. n. 490/86 su istanza della Sig.ra [REDACTED], avente ad oggetto *Lavori per il ripristino di aperture preesistenti*. Dalla istanza presentata e dalla Concessione rilasciata si rileva che questa pratica edilizia riguarda l'immobile di Via S. Andrea n. 22 identificato al N.C.E.U. al fgl. 173 p.lla 491 subalterni 2 e 3, attualmente identificati con il subalterno 4, costituito in Catasto nel 22/12/1982 (in atti dal 25/10/1993), proprio dalla fusione dei sub. 2 e 3. (rif. quesito 3). Tuttavia la pratica include interventi che riguardano principalmente l'unità immobiliare di Via delle Caprarecce n. 37 censita in Catasto al fgl. 173, part. 491 sub. 1, che consistono nel *ripristino dell'arco a tutto sesto originario* che coincide con l'ingresso esistente di Via delle Caprarecce posto più vicino al contrafforte e dotato di sopraluce con raggio maggiore, nella *sostituzione degli imbotti in peperino alle finestre* (intervento esteso a tutto il fabbricato) e nella *realizzazione di una fioriera a coronamento di un contrafforte in muratura che affianca il fabbricato lungo la traversa che collega Via S. Andrea con Via delle Caprarecce*. L'ulteriore intervento previsto rispetto a quelli descritti consiste nel *ripristino dell'accesso posizionato di fianco a quello attualmente agibile e i cui elementi costruttivi ancora si leggono come evidenziato dalle foto* a corredo del progetto su Via S. Andrea. Si precisa che l'intervento indicato nella pratica con la numerazione 1, consistente nel *ripristino dell'accesso posizionato di fianco a quello attualmente agibile e i cui elementi costruttivi ancora si leggono come evidenziato*



dalla foto, non è stato attuato e accanto all'attuale ingresso è rimasta la finestra rappresentata nella foto allegata alla pratica edilizia.

Esiste inoltre un pratica edilizia solo protocollata, ma mai rilasciata (All. 8), relativa all'immobile con accesso da Via S. Andrea n. 19, censito al fgl. 173, part. 545, sub. 4, presentata su istanza del Sig. [REDACTED] ed avente ad oggetto il *Progetto per il recupero di aperture preesistenti in una unità immobiliare sita in Via S. Andrea n. 19*, a firma dell'Arch. Paolo Turchini (prot. n. 28275 del 13/10/2005, pratica n. 397/05). Esiste una richiesta di documentazione effettuata dal Comune di Viterbo in data 25/01/2005, inviata al debitore tramite R.A. e ritirata in data 30/10/2005 cui però non ha fatto seguito alcuna risposta né protocollazione della documentazione aggiuntiva richiesta ad integrazione della pratica edilizia. La richiesta riguardava i seguenti documenti: elaborati tecnici in triplice copia, tutti firmati dal progettista e dal richiedente, contenenti lo stralcio della planimetria catastale con l'esatta ubicazione dell'immobile, l'Autorizzazione della Regione Lazio - Assessorato Urbanistica e Tutela Ambientale, ai sensi del D. Lgs. 42/04 (ex leggi 1497/39, art. 7 e 431/85, art. 1) in quanto trattasi di immobile tutelato per Legge n. 1089/1939 con Decreto del 08/09/1956, trascritto in data 01/07/1957, con vincolo avente ad oggetto la *casa medievale nel suo complesso con tutti i suoi elementi decorativi*, gli estremi delle licenze edilizie o concessioni edilizie o permessi di costruire che hanno interessato l'immobile, ovvero dichiarazione che l'edificio sia stato realizzato prima del 1942 e non ha subito modifiche né interne né esterne e la marca da bollo. La mancanza di questi documenti spiega la ragione per cui la concessione edilizia non è mai stata rilasciata. Tuttavia dal sopralluogo è emerso che l'intervento riguardante il ripristino del sopraelevato del serramento di accesso all'unità immobiliare presente tra gli interventi descritti in questa pratica edilizia protocollata, ma mai autorizzata e concessa, è stato realizzato.

Per le unità abitative pignorate non è stato possibile rintracciare le certificazioni di abitabilità/agibilità.

La presenza dell'edificio nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (All. 2), e soprattutto la conoscenza della storia della città di Viterbo e del suo tessuto edilizio consentono di datare con certezza l'edificazione del fabbricato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge



1150/42, con la quale per la prima volta è stato imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili nei centri urbani.

Questa informazione sebbene sancisca la legittimità degli immobili, non consente di verificare con esattezza la loro conformità urbanistica, che di norma viene accertata attraverso il confronto tra lo stato attuale registrato con il sopralluogo e quello rappresentato negli elaborati grafici delle autorizzazioni amministrative rilasciate, che in questo caso in particolare vista l'esiguità delle pratiche e degli elaborati prodotti (p.e. assenza di rappresentazione grafica di piante, prospetti, sezioni etc.) rendono possibile soltanto un accertamento parziale.

Tuttavia constatata la non piena corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e quello rappresentato nelle planimetrie catastali (rif. quesito 9), sebbene il catasto non sia probatorio, si ritiene, anche sulla base del colloquio tenutosi con i tecnici del Comune di Viterbo secondo i quali lo stato rappresentato negli elaborati catastali debba essere considerato come un ante operam rispetto alla situazione attuale, che, al fine di garantire all'aggiudicatario la piena conformità urbanistica dei beni, alcuni dei quali anche sottoposti a vincolo culturale storico artistico (rif. quesito 23), vada concordata e presentata in Comune una pratica edilizia in sanatoria e solo successivamente trasmessa la variazione di aggiornamento della banca dati catastale. In via del tutto cautelativa si ritiene di dover tutelare l'acquisto dei beni nei confronti di un eventuale acquirente e di conseguenza di ipotizzare in caso di situazioni che richiedono approfondimenti specifici da effettuare al momento della presentazione delle pratiche edilizie con gli organi preposti al rilascio delle autorizzazioni, la situazione più svantaggiosa per la quantificazione del deprezzamento da attuare sugli immobili affinché, qualora si dovessero affrontare spese particolarmente gravose per ripristinare la legittimità dei beni e tempi particolarmente lunghi, i costi richiesti dalla sanatoria siano già stati considerati e valutati sul prezzo di acquisto.

- Unità immobiliare avente accesso da Via S. Andrea n. 19: le difformità riscontrate (*diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di superficie, variazione prospettica di ripristino dello stato preesistente originario*) soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono **sanabili** attraverso la presentazione di una pratica



edilizia in sanatoria. I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati in **12.500,00 euro**.

- Unità immobiliari aventi accesso da Via S. Andrea n. 22 e da Via delle Caprarecce n. 37: alcune difformità riscontrate (*diversa distribuzione degli spazi interni, fusione illegittima di unità immobiliari, modifica di superficie interne che non comportino trasformazioni di elementi architettonici vincolati, modifiche prospettiche di ripristino dello stato preesistente originario, modifiche strutturali che non rientrano nella categoria di varianti sostanziali, non richiedono il rilascio dell'autorizzazione da parte del Genio Civile e non rientrano tra quelli soggetti ad autorizzazione sismica*), soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono **sanabili** attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo, mentre altre tipologie di opere (*aumenti di cubatura, cambio di destinazione d'uso non consentito, modifiche prospettiche non consentite, modifiche strutturali e di superficie che non sono comprese tra quelle sanabili descritte sopra*) rientrano tra gli interventi **non sanabili** o considerati non sanabili in via cautelativa ai fini della vendita giudiziaria e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi della regolarizzazione delle difformità sanabili riscontrate (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, verifiche statiche e antisismiche, frazionamento, aggiornamento catastale, demolizione, ricostruzione, ecc.), considerata la posizione dell'edificio in pieno centro storico medievale, sono quantificati in **30.000,00 euro**, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato calcolati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato sono stati quantificati dalla scrivente in circa **40.000,00 €**.

- Unità immobiliare avente accesso da Via delle Caprarecce n. 39: alcune difformità riscontrate (*diversa distribuzione degli spazi interni, fusione illegittima di unità immobiliari, aumento di superficie, modifiche prospettiche di ripristino dello stato preesistente originario, modifica di superficie interne che non comportino trasformazioni di elementi architettonici vincolati, modifiche strutturali che non rientrano nella categoria*



di varianti sostanziali, non richiedono il rilascio dell'autorizzazione dal parte del Genio Civile e non rientrano tra quelli soggetti ad autorizzazione sismica), soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono **sanabili** attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre altre tipologie di opere (cambio di destinazione d'uso non consentito, modifiche prospettiche non consentite, modifiche strutturali che non sono compresi tra quelli sanabili descritti sopra) rientrano tra gli interventi **non sanabili** e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi della regolarizzazione delle difformità sanabili riscontrate (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, frazionamento, verifiche statiche e antisismiche, aggiornamento catastale, demolizione, ricostruzione, ecc.), considerata anche la presenza del vincolo storico artistico, sono quantificati dal CTU in **25.000,00 euro**, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato all'ultima pubblicazione e, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sono stati quantificati dalla scrivente in circa **5.000,00 €**.

Al fine di maggiore chiarezza si precisa che per poter effettuare la vendita tenendo in considerazione la divisione in lotti esposta al quesito 18, si prevede il ripristino delle distinte unità immobiliari censite al fgl. 173, p.lla 491, sub 1-4 e fgl. 173, p.lla 492 sub.2, che costituiscono rispettivamente il lotto 1 e il lotto 2 e che attualmente risultano fuse, tramite il tamponamento dell'apertura contenente la scala che mette in comunicazione dall'interno le unità immobiliari e che i costi per ristabilire la divisione dei due locali del piano seminterrato sono stati quantificati dal CTU, attribuiti per quote identiche ai due lotti e sottratti dal loro valore di stima.

Bene immobile situato a Canino

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 8) presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canino per visionare la documentazione avente ad oggetto l'immobile pignorato presente nell'archivio comunale che è costituita dalle seguenti pratiche edilizie:



- Licenza Edilizia Prot. n. 1012 del 3/04/1963 su istanza del Sig. [REDACTED], avente ad oggetto *l'esecuzione di alcuni lavori di modifica dello stabili di sua proprietà sito in Via Gramsci consistenti nella trasformazione di una finestra in porta sul lato in Via della Pace e restrizione di una porta sul lato in Via Gramsci*;
- Licenza Edilizia n. 2554 - 13/3 del 19/10/1976 rilasciata dal Sindaco del Comune di Canino su istanza del Sig. [REDACTED] avente ad oggetto *la trasformazione di un locale al piano terreno in Via Gramsci 23 da magazzino in abitazione*.

La presenza della rappresentazione dell'edificio nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (All. 2), consente di datare la costruzione del fabbricato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, con la quale per la prima volta è stato imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili nei centri urbani. Accertata in questo modo la legittimità della costruzione per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni consistente nella chiusura dell'accesso dal vano scale condominiale tramite realizzazione di una tramezzatura che origina una nicchia nel muro dell'ex ingresso, trasformazione della finestra del tinello in accesso indipendente dall'area esterna di pertinenza con conseguente conversione dell'ex ingresso in disimpegno, realizzazione di n. 2 gradini per il superamento del dislivello e variazione prospettica, realizzazione di una nicchia nel muro di separazione tra camera e vano scale condominiale, lieve modifica del vano porta tra tinello e disimpegno, modifica di superficie attraverso la realizzazione di un vano porta e n. 2 gradini per l'accorpamento dell'ambiente sottoscala al tinello e lo spostamento della cottura dal tinello al sottoscala, modifica dell'altezza interna dei locali del piano terra (305 cm invece dei 309 cm previsti dal progetto dopo il rialzamento della quota di calpestio interna del piano terra). Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione prospettica e di altezza interna del piano terra soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che comportano l'aumento di superficie dovuto



all'accorpamento del locale sottoscala condominiale all'unità immobiliare pignorata non sono sanabili senza il preventivo ottenimento di un titolo che legittima l'acquisizione della proprietà esclusiva del bene comune non censibile da parte della debitrice (rif. quesito 14) e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ripristino dello stato dei luoghi, ecc.) sono quantificati in **5.000,00 euro**.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso gli uffici tecnici dei Comuni di Viterbo e Canino non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili pignorati.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico dei Comune di Viterbo e Canino per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione, manutenzione o altro per gli immobili del compendio pignorato.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerato che gli immobili si trovano in differenti paesi della Provincia (Viterbo - Canino) e in fabbricati distinti, valutata la loro differente conformazione e le specifiche caratteristiche di ciascun bene, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:



- LOTTO 1: beni immobili situati a Viterbo in Via S. Andrea n. 22 e Via delle Caprarecce n. 37 (Fgl. 173 P.IIa 491 Sub. 1-4);
- LOTTO 2: beni immobili situati a Viterbo in Via delle Caprarecce n. 39 (Fgl. 173 P.IIa 492 Sub. 2);
- LOTTO 3: beni immobili situati a Viterbo in Via S. Andrea n. 19 (Fgl. 173 P.IIa 545 Sub. 4);
- LOTTO 4: beni immobili situati a Canino in Via A. Gramsci n. 23 (Fgl. 28 P.IIa 934 Sub. 3).

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota. Nello specifico le quote di proprietà dei beni appartenenti ai debitori sono così distribuite:

- i beni situati a Viterbo individuati al N.C.E.U. al Foglio 173, Particella 194, Subalterni 1 e 4 (lotto 1) appartengono per la quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED] come bene personale e per la quota indivisa di 1/2 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di coniugi in regime di comunione legale dei beni;
- i beni situati a Viterbo individuati al N.C.E.U. al Foglio 173, Particella 492, Subalterno 2 e Foglio 173, Particella 545, Subalterno 4, appartengono per la quota per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di coniugi in regime di comunione legale dei beni;
- il bene situato a Canino individuato al N.C.E.U. al Foglio 28, Particella 934, Subalterno 3 appartiene per l'intera quota alla Sig.ra [REDACTED].

Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore tenendo in conto le quote appartenenti ai singoli proprietari.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di primo sopralluogo del 24/01/2019 contenuto all'interno del fascicolo, è emerso che gli immobili



pignorati siti in Viterbo Via S. Andrea n. 22 e Via delle Caprarecce n. 37 e 39 (Fgl. 173 P.lla 491 Sub. 1, Sub. 4 e P.lla 492, Sub. 2) sono occupati dai due coniugi debitori Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] e dalla loro famiglia. L'immobile sito in Viterbo, Via S. Andrea n. 19 (Fgl. 173 P.lla 545, Sub. 4) e l'immobile situata a Canino in Via A. Gramsci n. 23 (Fgl. 28 P.lla 934, Sub. 3) sono liberi.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto i beni del compendio immobiliare pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite ai debitori eseguiti in qualità di locatori (All. 12).

Dall'indagine è emerso soltanto un contratto di locazione della durata di quattro anni stipulato il 10/02/2009 dalla debitrice Sig.ra [REDACTED] e dal defunto marito Sig. [REDACTED] con il Sig. [REDACTED], ma riguarda un bene immobile sito a Canino in Via Gorizia n. 23, che non rientra tra quelli oggetto del pignoramento (All. 12).

QUESITO N.° 21

Gli immobili situati a Viterbo aventi accesso da Via S. Andrea n. 22 e Via delle Caprarecce n. 37 e 39 oggetto del seguente elaborato sono occupati da due dei tre debitori e dal loro nucleo familiare per esigenze abitative primarie proprie, ma l'immobile residenziale situato a Canino in Via Gramsci n. 23 e l'unità immobiliare ubicata a Viterbo in Via S. Andrea n. 19 non risultano occupati dai debitori né da soggetti diversi dai debitori. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano negli stessi comuni di questi beni pignorati, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo viene quantificato in 300,00 euro mensili per l'abitazione di Canino e in 270,00 euro mensili per il magazzino di Viterbo.

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori eseguiti.



QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

Sull'immobile situato a Viterbo censito al Foglio 173, Particella 545, Subalterno 4, avente accesso da Via S. Andrea n. 19, grava il vincolo storico artistico sancito dalla Legge n. 1089/39, con Decreto dl 08/09/1956, notificato in data 15/10/1956 e trascritto il 01/07/1957 concernente la tutela della *casa medievale nel suo complesso con tutti i suoi elementi decorativi*.

Sull'immobile situato a Viterbo censito al Foglio 173, Particella 492, Subalterno 2, avente accesso da Via delle Caprarecce n. 39, grava il vincolo storico artistico sancito dalla Legge n. 1089/39, con Decreto dl 08/09/1956, notificato in data 15/10/1956 e trascritto il 01/07/1957 concernente la tutela della *casa duo/trecentesca nel suo complesso con tutti i suoi elementi decorativi*.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia:

Immobili residenziali situati a Viterbo € 1400,00 PER METRO QUADRATO;

Immobili non residenziali situati a Viterbo € 840,00 PER METRO QUADRATO;

Immobile residenziale situato a Canino € 755,00 PER METRO QUADRATO.

La superficie commerciale per l'immobile ad uso residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:



LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza	225	100%	106
Terrazza	98	30%	29,4
Taverna	98	50%	49
Cantina	130	50%	65
Superficie totale commerciale			249,4 ~ 249

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

249 mq x 1400,00€/mq = 348.600,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili (30.000,00 euro) e per il ripristino di quelle non sanabili (40.000,00 euro) descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di **70.000, 00 euro**.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

348.600,00 € - 70.000,00 € = 278.600,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria e ripristino)

Tenuto conto della quota di $\frac{1}{2}$ spettante alla debitrice Sig.ra [REDACTED] come bene personale e alla quota di $\frac{1}{2}$ spettante a ciascuno dei due coniugi debitori Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] si avrà che il valore della quota di proprietà appartenente a ciascun debitore sarà:

$278.600,00 \text{ €} / 2 = 139.300,00 \text{ €}$

$139.300,00 \text{ €} / 2 = 69.650,00 \text{ €}$ (Sig. [REDACTED])

$139.300,00 \text{ €} + 69.650,00 \text{ €} = 208.950,00$ (Sig.ra [REDACTED])



LOTTO 2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Taverna	102	100%	102
Cantina	37	50%	18,5
Superficie totale commerciale			120,5 ~ 121

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

121 mq x 840,00€/mq = 101.640,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili (25.000,00 euro) e per il ripristino di quelle non sanabili (5.000,00 euro) descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di **30.000, 00 euro**.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

101.640,00 € - 30.000,00 € = 71.640,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria e ripristino)

Tenuto conto della quota di $\frac{1}{2}$ spettante a ciascuno dei due coniugi debitori Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] si avrà che il valore della quota di proprietà appartenente a ciascun debitore sarà:

$71.640,00 \text{ €} / 2 = 35.820,00 \text{ €}$ (Sig. [REDACTED])

$71.640,00 \text{ €} / 2 = 35.820,00 \text{ €}$ (Sig.ra [REDACTED])

LOTTO 3

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Magazzino	47	100%	47
Soppalchi non abitabili	9	60%	5,4
Superficie totale commerciale			52,4 ~ 52



Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$52 \text{ mq} \times 840,00\text{€/mq} = 43.680,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 pari ad un valore di **12.500,00 euro**. La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$43.680,00 \text{ €} - 12.500,00 \text{ €} = 31.180,00 \text{ €} \text{ (valore al netto dei costi di sanatoria)}$$

Tenuto conto della quota di $\frac{1}{2}$ spettante a ciascuno dei due coniugi debitori Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] si avrà che il valore della quota di proprietà appartenente a ciascun debitore sarà:

$$31.180,00 \text{ €} / 2 = 15.590,00 \text{ €} \text{ (Sig. [REDACTED])}$$

$$31.180,00 \text{ €} / 2 = 15.590,00 \text{ €} \text{ (Sig.ra [REDACTED])}$$

LOTTO 4

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza	70	100%	70
Giardino	30	15%	4,5
Superficie totale commerciale			74,5 ~ 75

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$75 \text{ mq} \times 755,00\text{€/mq} = 56.625,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie sanabili descritte nel quesito n. 14 pari ad un valore di **5.000,00 euro**.



La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

56.625,00 € - 5.000,00 € = 51.625,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria)

Quota di proprietà appartenete per intero alla Sig.ra [REDACTED] (proprietaria per 1/1).

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nei Comuni di Viterbo e Canino, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nei Comuni di Viterbo e Canino (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per l'immobile pignorato non sussistono contratti di locazione (All. 12).



QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 26 Settembre 2019 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).



QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 1) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Documentazione fotografica degli immobili;

All. 2: Estratto di mappa catastale attuale e di impianto;

All. 3: Visure catastali attuali degli immobili;

All. 4: Planimetrie catastali degli immobili;

All. 5: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 6: Copia Atti notarili:

- Atto di Compravendita del 09/03/1983, Rep. n. 8818, Racc. n. 1539;
- Atto di Compravendita del 07/12/1994, Rep. n. 231754, Racc. n. 14532;
- Atto di compravendita del 26/11/1982, Rep. n. 26840, Racc. n. 15599;
- Dichiarazione di Successione del 06/04/2005, Rep. n. 46, Volume n. 1254;
- Dichiarazione di Successione del 15/06/2005, Rep. n. 100, Vol. n. 1259;
- Atto di Compravendita del 28/06/2005, Rep. n. 449930, Racc. n. 30938;
- Atto di Compravendita del 11/03/1982, Rep. n. 25861, Racc. n. 14925;



- Atto di Compravendita del 13/06/2007, Rep. n. 472519, Racc. n. 35284;
- Atto di Compravendita del 06/07/1985, Rep. n. 35882, Racc. n. 1936;

All. 7: Istanza e certificazione di matrimonio degli esecutati;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comuni di Viterbo e Canino;

All. 9: Tavola del PRG e Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 10: Verbali di accesso redatto dal Custode durante i sopralluoghi;

All. 11: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;

All. 12: Richiesta esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato effettuata presso l'Agenzia delle Entrate;

All. 13: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 43 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 24/06/2019

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

